

檔 號：

保存年限：

法務部行政執行署臺南分署 函

機 關 地 址：臺南市中西區忠義路1段125巷12號

傳 真：06-2142656

電 話：06-2134322 分機 370

708

台南市安平區建平八街108巷42-1號

受文者：台南市營造公會

發文日期：中華民國112年08月04日

發文字號：南執己104年牌稅執字第00096466號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送不動產特別變賣公告1份，請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買。

說明：本分署104年度牌稅執字第96466號等義務人廖文旭即後壁商行之使用牌照稅法執行事件，本分署已就義務人之不動產公告特別變賣程序，請轉知所屬會員踴躍應買。

正本：台南市地政士公會、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、台南市建築師公會、台南市營造公會

副本：

分署長吳祚延

法務部行政執行署臺南分署公告（特別變賣）

中華民國 112 年 08 月 04 日

發文日期：

發文字號：南執己 104 年牌稅執字第 00096466 號

主旨：應買人得自本公告之日（112年8月4日）起3個月內，向本分署具狀表示應買104年度牌稅執字第96466號等之使用牌照稅法執行事件，義務人廖文旭所有如附表所示不動產有關事項。

依據：行政執行法第26條、強制執行法第95條第1項。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、他項權利、權利範圍、實際狀況、占有使用情形、應買價額、應買資格或條件及其他相關事項：如附表。
- 二、附表所示不動產經本分署 2 次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起 3 個月內，依原定拍賣條件，以書狀向本分署為應買之表示，並附上應繳納的保證金或票據或向本分署出納室繳納的保證金收據，本分署得於詢問債權人及義務人意見後，許其買受。如有 2 人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達本分署者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、債權人得於本公告期間內，無人應買前，申請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人申請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示。
- 四、應買人應於應買時同時繳納保證金新台幣 48 萬 1000 元，否則應買無效。保證金在新臺幣（下同）1 萬元以下者，得以千元大鈔，超過 1 萬元者，得以臺灣各地銀行或信用合作社簽發，以臺灣各地銀行為付款人之即期票據。如應買人提出之非禁止背書轉讓保證金票據已記載本分

署以外之受款人，該受款人應依票據法規定連續背書；如應買人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人應為本分署。

五、交付價金之期限：除有優先承買權人須待優先承買權確定後另行通知外，應買人應於許其應買後 7 日內繳足全部價金，不得以任何理由要求延長繳款期限。逾期未繳款者，本分署應再行拍賣，重行公告 3 個月，原買受人不得應買，如再行拍賣所得價金低於原拍賣價金及因再拍賣所生之費用者，原買受人應負擔其差額。放棄應買資格者，其繳納之保證金，須待確定前款之差額並扣抵後，仍有餘額時，始無息退還。

六、其他公告事項：

- (一)拍賣之不動產，如有開徵工程受益費，應依工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項規定辦理。
- (二)應買人為自然人者，應提出國民身分證影本；不能提出國民身分證者，應提出相類之身分證明文件影本。應買人為法人者，應提出相當之證明文件影本。
- (三)應買人為未成年人或法人者，應於聲請應買狀上載明其法定代理人之姓名（父母為未成年人之法定代理人，除不能行使權利者，應提出相關釋明文件外，父母均應列為法定代理人），並提出法定代理人之證明文件、國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- (四)應買人委任代理人聲請應買者，代理人應提出具有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定特別代理權之委任狀，附於聲請應買狀，並應提出國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- (五)外國人或依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項所稱之大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司應買，應同時附具主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (六)如依法准由有優先權人優先承購時，應買人所繳保證金無息退還。
- (七)有優先承買權人（如共有人、基地所有權人或承租人、

地上權人、典權人、耕地承租人等)，如欲以同一價格優先承購，應於通知指定之期限內以書面聲明。

- (八)依平均地權條例第 60 條之 1、農地重劃條例第 36 條、農村社區土地重劃條例第 28 條規定，重劃分配之土地，重劃工程費用、差額地價未繳清前，不得移轉。
- (九)依公寓大廈管理條例第 24 條規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」，應買人應注意。
- (十)依農業發展條例第 33 條之規定，私法人不得承受耕地，但符合第 34 條規定之農民團體，農業企業機構或農業試驗所機構應買時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。
- (十一)應買人應注意依土地稅法第 51 條第 2 項規定，如應買價額不足扣繳土地增值稅時，應由應買人代為繳清差額，始得發給權利移轉證明，未繳清差額時，本分署得撤銷拍定。
- (十二)變賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。應買後債權人、義務人、應買人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或申請撤銷變賣。
- (十三)變賣之建物含增建者，應買後債權人、義務人、應買人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本分署不代為處理。
- (十四)興建中農舍或興建完成之農舍，應買人應符合無自用農舍條件之資格。應買人應檢附：1、稅捐稽徵單位開具應買人之房屋財產歸戶查詢清單，2、應買人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本，3、應買人切結無自用農舍文件等文件。
- (十五)變賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依照土壤及地下水污染整治法第 12 條、第 17 條

至第 19 條之規定限制開發或土地利用行為，如係土壤、地下水污染整治場址，除得依前揭規定限制開發或土地利用行為外，另將依同法第 21 條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網 (<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>) 查閱。

分署長吳祚廷

不動產附表

104 年度牌稅字第 96466 號 行政執行事件不動產附表 義務人：廖文旭									
編號	土地坐落					地目	面積 平方公尺	權利範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	台南市	後壁區	侯伯		289	旱	1463.87	6 分之 1	16 萬 7000
2	台南市	後壁區	侯伯		290	建	180.69	6 分之 1	15 萬 4000
3	台南市	後壁區	侯伯		294	旱	216.37	6 分之 1	2 萬 5000

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建物式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	應買價格	備考
1	台南市後壁區侯伯段 247	侯伯段 289、290	侯伯村 15 之 2 號	加強磚造 2 層農舍	一層 60.71 二層 72.26 騎樓 11.55 電梯樓梯間 11.27	155.79	陽台 9.48	全部	205 萬 8000	

- 一、上開 4 筆不動產合併拍賣，但請應買人分別出價，應買總價 240 萬 4000 元，保證金 48 萬 1000 元。
- 二、本件 106 年 6 月 16 日查封及 110 年 12 月 21 日、111 年 5 月 24 日現場指界時，拍賣標的編號 1 建物所在基地為編號 1、2 (289、290 地號) 土地，現為義務人自己占有使用；另編號 1 (289 地號) 土地上尚有門牌號碼侯伯村 15-1 號建物及 2 棟無門牌號碼之未辦保存登記鐵皮屋 (非拍賣標的)。編號 2 (290 地號) 土地上有門牌號碼侯伯村 15-1、15-2 號建物。編號 3 (294 地號) 土地上有雜樹、香蕉樹。
- 三、如拍定人非他土地共有人，則他土地共有人有優先承買權。另如有土地法第 104 條或民法第 426 之 2 第 1 項規定租地建屋情形，基地所有人有優先承買權，其優先承買權優於他土地共有人。本件拍賣建物係農舍，農舍與基地應一同移轉，如優先承買權人行使優先承買權時應將合併拍賣之全部 4

筆不動產全部買受。請應買人注意。

四、拍定後，編號1建物按現況點交，其餘不點交。

五、本件拍賣標的無他項權利設定。

六、本件拍賣標的編號1建物係農舍，應買人資格應符合無自用農舍條件，應買人應買時應提出：1、稅捐稽徵機關開具應買人之房屋財產歸戶查詢清單。2、應買人之房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。3、應買人切結無自用農舍文件等文件。

七、本件編號1、3之土地為農業發展條例所稱之耕地，依農業發展條例第33條規定私法人不得承受耕地。但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗所機構經取得取可者，不在此限。如應買人係屬法人，請提出經許可取得耕地之證明文件附於投標書後。

八、請投標人自行查明拍賣標的物是否尚有未繳納工程受益費、差額地價或農地重劃工程費用等相關義務，買受人應自行處理清繳事宜後始得辦理移轉。

九、拍定後，如不動產之實際情況與公告不符，例如：徵收、拍定後發現房屋土地實際占有情形與移送機關代理人所陳報占有狀況不符、移送機關陳報不動產狀況與實際不符、應買人資格有限制、無法辦理移轉登記、或有其他優先承買權人等，本分署得撤銷拍定，並無息退還價金或保證金。

十、據臺南市政府工務局107年3月28日函示，編號1、2(289、290地號)土地登載(84)南工局後建自用農舍字使第14號、(84)南工局後建自用農舍字使第15號。

十一、土地使用分區：編號1、3土地為一般農業區之農牧用地。編號2土地為一般農業區之甲種建築用地。